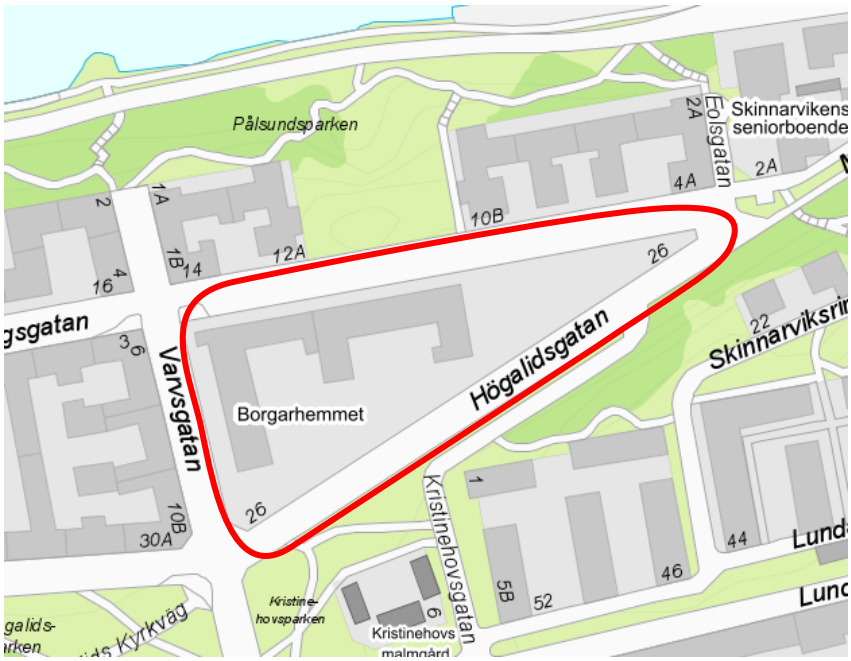
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
Felix Staffanson
Telefon 08-508 27 444

Granskningsutlåtande
Detaljplan för Yxan 4 i stadsdelen Norra Högalid, Dp 2016-14530



Stadsbyggnadskontoret
Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Innehåll

Inledning 3
Förslagets syfte och huvuddrag 3
Sammanfattning av granskningen 3
Föreslagna förändringar 5
Sammanfattade synpunkter 6
Allmänt om granskningen och planprocessen 6
Allmänt om planförslaget 7
Arkitektur och gestaltning 9
Kulturmiljö 12
Park, natur och vatten 14
Sociala värden 17
Hydrologiska förhållanden 19
Trafik 20
Hälsa och säkerhet 24
Miljö- och klimataspekter 27
Teknisk försörjning 30
Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter 32
Övriga frågor 34
Remissinstanser utan synpunkter 34
Ej tillgodosedda synpunkter 34
Sammanvägt ställningstagande 35

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, vårdboende och centrumverksamheter. Detaljplanen ska också bekräfta den befintliga besöks- och kyrkoverksamheten i Gubbhuset inom fastigheten Yxan 4 samt att skydda kulturmiljön för huset och delar av naturstensmurarna inom planområdet. Detaljplanen ska möjliggöra för cirka 250 bostäder, varav cirka 70 stycken planeras vara vårdboenden.

Bebyggelsen ska gestaltas med utgångspunkt i formspråket från omgivande bebyggelse samt ta god hänsyn till terrängen genom att ansluta väl till murar, trappor och till kringliggande gators olika nivåer. Bebyggelsens skala är i huvudsak 5-7 våningar. Syftet är att åstadkomma en mjuk övergång mellan befintlig och ny bebyggelse både när det gäller byggnadstyp och skala. Fasader mot gata delas upp i flera delar där fasadmaterial och kulör varieras. Byggnader utformas med en kombination av mansardtak och platta tak.

Sammanfattning av granskningen

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 12 oktober och den 23 november 2021. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Södermalm lördag den 16 oktober 2021.

Hur granskningen bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan den 21 maj och den 17 juni 2025. Detta var granskning nummer två. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om granskning publicerades i lokaltidningen Mitt i Södermalm lördag den 24 maj 2025.

Detaljplanen var även på granskning en första gång mellan den 21 september och den 18 oktober 2022. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom det totalt 105 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde framförallt kulturmiljö, förlust av naturvärden, byggnadernas höjd, trafik- och miljöfrågor.

Länsstyrelsen hade inget att erinra under denna granskningsprocess. När länsstyrelsen lämnade synpunkter detaljplanens samrådsversion så delade de stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser. De gav dock ett medskick om fladdermöss behövde utredas grundligare för att säkerställa detta. En sådan utredning genomfördes som kom fram till att genomförandet av planen inte hade någon påverkan på fladdermöss.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter om kulturmiljö, trafik och arkitektur där bland annat Stadsmuseet avstyrkte förslaget och Skönhetsrådet hade invändningar mot en av byggnaderna.

Från de privatpersoner och lokala intresseföreningar som yttrade sig under granskningsperioden inkom synpunkter främst rörande kulturmiljö, förlusten av träd och grönområden, olägenhet för grannar i form av minskat ljus och ökad insyn, samt oro för ökad trafik och brist på parkering.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har sammanvägt de olika allmänna och enskilda intressen som aktualiserats under planprocessen. Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan å ena sidan bevarandet av kulturmiljövärden, natur- och rekreationsvärden samt hänsyn till befintliga boendes ljusförhållanden, utsikt, insyn och trafikmiljö, och å andra sidan behovet av att möjliggöra nya bostäder, vårdboenden och centrumverksamheter i ett centralt och kollektivtrafiknära läge kunnat identifieras.

Planförslaget bidrar till stadens mål om ett ökat bostadsbyggande samtidigt som det möjliggör fler vårdplatser och stärker förutsättningarna för ett mer levande och funktionsblandat stadskvarter. Förslaget innebär en utveckling där befintlig infrastruktur och kollektivtrafik kan nyttjas effektivt, vilket är i linje med översiktsplanens intentioner om en hållbar förtätning i centrala lägen.

Kontoret konstaterar samtidigt att planförslaget medför negativa konsekvenser. Rivningen av Enkehuset och delar av naturstensmuren innebär att kulturhistoriska värden påverkas och att platsens karaktär förändras. Genomförandet medför även intrång i

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

befintliga natur- och rekreationsvärden samt en viss påverkan på närboende genom förändrade ljusförhållanden, ökad insyn och förändrade trafikförhållanden. Rivningen innebär dessutom en klimatpåverkan som har beaktats under planprocessen.

Under planprocessen har planförslaget bearbetats och kompletterats med utredningar och förtydliganden för att minska negativa konsekvenser och säkerställa att planens påverkan kan bedömas på ett korrekt sätt. Den samlade bedömningen är att de allmänna intressena av att utveckla området med bostäder, vårdboenden och centrumverksamheter i ett kollektivtrafiknära läge väger tyngre än de negativa konsekvenser som planförslaget medför. Kontoret bedömer att påverkan på kulturmiljön, naturvärdena och omgivningen sammantaget är acceptabel med hänsyn till platsens förutsättningar, de kvaliteter som tillförs och de anpassningar som gjorts under planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen och föreslår att detaljplanen godkänns.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen föreslår kontoret att planbeskrivningen förtydligas kring ett antal frågor för att bättre beskriva planförslaget och det föreslagna genomförandet av den.

Dessa ändringar bedöms vara mindre revideringar av redaktionell karaktär varpå planförslaget därmed inte bedöms behöva granskas på nytt.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under granskningen ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om granskningen och planprocessen

Exploateringskontoret anser att detaljplanen inte bör godkännas eller antas innan nya avtal (föravtal och exploateringsavtal) är tecknade mellan exploateringsnämnden och fastighetsägaren.

Västra Södermalms hembygdsförening och Kulturarvet - Ej till salu! anser att planbeskrivningen ger en felaktig bild av syftet med rivningarna och att medborgarnas åsikter har ignorerats.

Flera personer anser att processen har varit bristfällig, bland annat då fysiska möten saknades under pandemin och frågor lämnats obesvarade. Flera personer kräver att ett fysiskt samrådsmöte hålls så att samtliga berörda sakägare får möjlighet att yttra sig, särskilt då digital information utesluter många boende. Flera personer begär att remisstiden förlängs och att tidsplanen för granskning var för kort med otillräcklig information.

Flera personer är kritiska till att planen går ut på granskning utan ett nytt föregående samråd efter att den tidigare upphävts i domstol.

Några personer anser att modeller, fotomontage och vybilder inte stämmer överens med plan- och fasadritningarna, och att byggnadshöjderna i presentationsmaterialet avviker från handlingarna.

En person anser att planbeskrivningen är partisk till förmån för byggherren och innehåller felaktigheter och baseras på för gamla underlag.

En person begär att Stadsbyggnadskontoret redovisar hur hänsyn tagits till plan- och bygglagens krav på god helhetsverkan och anpassning till omgivningen.

En person vill påminna om uttalanden från byggnationen i kvarteret Plankan och anser att dessa erfarenheter bör användas vid framtida byggprojekt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar bedömningen att erforderliga avtal ska vara tecknade innan detaljplanen godkänns, och bevakar att

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

exploateringsnämnden fattar nödvändiga avtalsbeslut i enlighet med detta innan godkännande sker.

Stadsbyggnadskontoret delar inte bedömningen att planbeskrivningen ger en missvisande bild av syftet med rivningen av Enkehuset. Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna från Västra Södermalms hembygdsförening och Kulturarvet – Ej till salu! och hänvisar till avsnitten om kulturmiljö och arkitektur för kontorets ställningstagande i de frågorna.

Planprocessen har genomförts i enlighet med plan- och bygglagen. Fysiska samrådsmöten är inte ett lagstadgat krav enligt PBL, och stadsbyggnadskontoret bedömer att information om granskningen har gått ut på ett sätt som uppfyller lagens krav. Granskningstiden har följt de tidsfrister som PBL föreskriver.

Vad gäller frågan om nytt samråd efter domstolens upphävande noterar stadsbyggnadskontoret att de justeringar som gjorts i planförslaget inte är av sådan karaktär att PBL kräver att ett nytt samråd genomförs. En ny granskning har istället genomförts för att säkerställa att berörda sakägare och remissinstanser ges möjlighet att yttra sig över förslaget ytterligare ett tillfälle innan antagande.

Stadsbyggnadskontoret delar inte bedömningen om att presentationsmaterialet skulle vara otydligt, felaktigt eller missvisande.

Stadsbyggnadskontoret delar inte bedömningen att planbeskrivningen är partisk. Planbeskrivningen ska enligt PBL redovisa skälen för planförslaget och dess konsekvenser på ett sakligt och allsidigt sätt.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslagets förhållande till PBL:s krav på god helhetsverkan och anpassning till omgivningen redovisas i planbeskrivningen samt under rubrikerna Arkitektur och gestaltning respektive Kulturmiljö i detta utlåtande, dit hänvisas för en utförligare redogörelse.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten avseende erfarenheter från kvarteret Plankan.

Allmänt om planförslaget

Trafikkontoret är positivt till att det tillkommer bostäder i ett centralt läge nära kollektivtrafik och service.

Flera personer är negativt inställda och yrkar på att detaljplanen upphävs i sin helhet.

Flera personer är negativt inställda till att det byggs dyra seniorbostäder för välbärgade istället för fler allmänna vårdboenden, och påpekar att antalet faktiska vårdplatser totalt sett minskar när Enkehuset rivs.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Flera personer föreslår att utvecklingen i stället bör ske genom påbyggnad av befintliga hus eller på outnyttjad mark norr om Heleneborgsgatan.

Flera personer motsätter sig att grönområden, naturliga bergsklippor och grönytor exploateras och förstörs. De menar att området fungerar som en "grön lunga" mellan hårt trafikerade gator och att förslaget har negativa effekter på boendemiljö, miljö, klimat och hälsa. En person anser att det är "vansinne" att förtäta detta område mitt i en klimatkris. En person refererar till att stora delar av Högalids grönytor redan exploaterats, vilket strider mot stadens miljömål och FN:s globala mål.

Flera personer, varav många bor på Heleneborgsgatan, anser att förslaget försämrar livskvaliteten och boendemiljön för befintliga boende. De menar att området redan är förtätat och att ytterligare bebyggelse påverkar sikt, ljusförhållanden och den lugna karaktären negativt.

Flera personer föreslår att byggnation istället ska ske på Borgerskapets egen tomt eller ovanpå muren. En person föreslår att huset i spetsen av kvarteret flyttas upp mot Högalidsgatan för att minska negativa konsekvenser. En person föreslår att befintliga Gubbhuset byggs ut istället. En person föreslår att Åsö gymnasium och tomma kontor byggs om till vård- och omsorgsboenden.

Flera personer anser att förslaget inte står i proportion till nyttan och att privata intressen (Borgerskapets) gynnas på bekostnad av det allmänna intresset. De menar att planen gagnar ett fåtal men får stora negativa konsekvenser för många boende och besökare i området.

Flera personer anser att planförslaget bör avslås i sin helhet, alternativt läggs ner eller omarbetas grundligt. En person yrkar på att ett nytt samråd ska hållas med korrekt redovisning av miljökonsekvenser.

Några personer är positivt inställda till förslaget och anser att nya bostäder och verksamheter bidrar till en mer levande stadskänsla.

En person föreslår att bygghöjden maximeras till tre våningar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar inte bedömningen att planförslaget bör avslås, läggas ned eller omarbetas i grunden. En förtätning i detta centrala läge med god tillgång till kollektivtrafik och service är i linje med stadens översiktsplan. Stadsbyggnadskontoret delar Trafikkontorets positiva bedömning i denna del.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Vad gäller synpunkterna om att seniorbostäder för välbärgade tillkommer på bekostnad av allmänna vårdplatser, noterar stadsbyggnadskontoret att upplåtelseform och verksamhetsinriktning inte regleras i detaljplanen. Frågan om det sammantagna antalet vård- och omsorgsplatser i stadsdelen faller därmed utanför detaljplanens direkta reglering. Stadsbyggnadskontoret noterar dock synpunkterna och hänvisar till att dessa frågor är föremål för stadens övriga planering och äldreomsorgens behovsanalyser.

Stadsbyggnadskontoret har prövat planområdets lämplighet utifrån gällande förutsättningar. Alternativa lokaliseringar, såsom påbyggnad av befintliga hus, byggnation på outnyttjad mark norr om Heleneborgsgatan eller ”ovanpå muren” har inte ansetts relevanta. Vad gäller platsen norr om Heleneborgsgatan som det hänvisas till så är utgör den platsen naturminnet Pålsundet varav det faller sig olämpligt. Byggnationen ovanpå muren, alltså på samma plats men indraget från gatan har inte heller ansetts vara relevant att pröva. Detta skulle exempelvis innebära att gårdsytan skulle behöva tas i anspråk för angöring och parkering. Dessutom skulle bebyggelsetypologin falla sig onaturlig på platsen. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att dessa alternativ inte har bedömts ha bättre förutsättningar för att uppnå planens syfte på ett lämpligt sätt.

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget har anpassats för att i möjligaste mån värna befintliga natur- och grönvärden, men att en viss påverkan på grönstrukturen är oundviklig vid förtätning i ett redan bebyggt område.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget utgör en lämplig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Att en fastighetsägare initierar och delfinansierar en planprocess utesluter inte att planen tillgodoser ett allmänintresse. Detaljplanen prövar markens lämplighet för sitt ändamål i enlighet med PBL, och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget sammantaget medför ett allmänt mervärde i form av tillskott av bostäder och verksamheter i ett centralt läge.

Stadsbyggnadskontoret noterar de positiva synpunkterna om att nya bostäder och verksamheter bidrar till en mer levande stadskänsla och delar denna bedömning.

Arkitektur och gestaltning

Skönhetsrådet tillstyrker planförslaget för hus A och B, men avstyrker förslaget gällande hus C.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Västra Södermalms hembygdsförening och Kulturarvet - Ej till salu! anser att de nya byggnaderna utgör en förvanskning av stadsbilden.

Flera personer anser att byggnadernas höjd och volym (5-7 våningar) är oproportionerlig, inte anpassad till området och förvanskar den unika karaktären. Flera personer anser att byggnadshöjden förvanskar områdets unika karaktär och föreslår lägre byggnader - en person föreslår att höjden begränsas till 5 våningar, medan en annan föreslår att byggnaderna bör vara betydligt lägre än Gubbhuset.

Flera personer är negativt inställda till att den tidigare öppenheten i gaturummet byggs igen med täta fasader.

Flera personer ifrågasätter motivet att riva Enkehuset från 60-talet istället för renovering och anpassning.

Flera personer föreslår påbyggnad och utbyggnad inåt gården som alternativ.

Flera personer anser att förslaget påverkar siktlinjer, dagsljus och områdets upplevelse negativt. De menar att befintliga gårdar och lägenheter blir mörka och att långa siktlinjer, rymd och grönytor som ger området dess signum förstörs. En person anser att siktlinjen mot kyrkan inte kommer att bli som bilden visar.

Flera personer anser att planförslaget inte beaktar relation till omgivande byggnadshöjder och konsekvenser för siktlinjer enligt Stockholms byggnadsordning. En person anser att den föreslagna byggnaden vid sluttningen nära Kristinehovsgatan saknar tydlig relation till omgivande kvarter och kommer att uppfattas som malplacerad och främmande i stadsbilden.

Några personer är positivt inställda till gestaltningen och anser att arkitekturen smälter väl in i den befintliga kvartersstaden.

En person anser att de föreslagna byggnadskropparna saknar den detaljrikedom och finess som präglar den omkringliggande bebyggelsen.

En person menar att exploateringsgraden är för hög och att projektet är en "överarbetad och överdimensionerad koloss".

En person menar att det saknas tydlig redovisning av byggnadshöjderna inom kvarteret som går att jämföra med befintliga byggnader, samt att fotomontage och 3D-visualiseringar behöver tas fram. En person påpekar att bilder och text i dokumenten inte korrelerar.

En person anser att det inte ska byggas några hus alls i området, framför allt inte höga hus som gör kvarteret mörkare.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

En person föreslår att även luckan mellan Heleneborgsgatan 10 och 12 bör täppas igen med ett hus som binder samman gatan. Flera personer föreslår placering längs Högalidsgatan för att undvika skuggning och bevara naturliga höjdskillnader.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar att Skönhetsrådet tillstyrker planförslaget för hus A och B men avstyrker förslaget avseende hus C. Stadsbyggnadskontoret anser att hus C utgör en väsentlig del av kvarteret för att knyta an till stenstaden och bedömer bebyggelsen, inklusive dess höjder, som lämplig.

Stadsbyggnadskontoret delar inte bedömningen från Västra Södermalms hembygdsförening och Kulturarvet – Ej till salu! att de nya byggnaderna utgör en förvanskning av stadsbilden. Planförslaget har prövats mot Stockholms byggnadsordning och bedöms förhålla sig till den omgivande stenstadens skala och karaktär.

Vad gäller synpunkterna om att byggnadernas höjd och volym är oproportionerlig och inte anpassad till området, bedömer stadsbyggnadskontoret att föreslagen bebyggelse är i samklang med den omgivande kvartersstadens byggnadshöjder.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de redovisningar av byggnadshöjder i förhållande till befintlig bebyggelse, i form av sektioner och fotomontage är tillräckliga för att förstå planförslaget.

Frågan om siktlinjer, dagsljus och skuggning är central och stadsbyggnadskontoret bedömer att dessa aspekter har redovisats så tydligt som krävs för att förstå planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontoret har prövat möjligheten att behålla och renovera Enkehuset. Bedömningen är att byggnaden inte besitter sådana kulturhistoriska värden att ett bevarande motiveras framför en nybyggnation som bättre tillgodoser planens syfte. Enkehuset är idag uttjänt med stora renoveringsbehov och skulle trots en renovering inte uppfylla dagens standard på utformning av äldreomsorg.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om att byggnaderna ska sakna detaljrikedom och delar uppfattningen att gestaltningens detaljering är central för hur förslaget upplevs i stadsbilden. Frågan om detaljrikedom och finess i fasaderna är något som stadsbyggnadskontoret bedömer har säkerställts i planbestämmelserna för den aktuella planen.

Stadsbyggnadskontoret noterar de positiva synpunkterna om att arkitekturen smälter väl in i den befintliga kvartersstaden och delar

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

bedömningen att planförslaget i sina grunddrag förhåller sig till omgivningens karaktär.

Kulturmiljö

Stadsmuseet avstyrker förslaget i sin helhet och anser att rivning av muren för att bygga stenstad saknar respekt för de kulturhistoriska förutsättningarna samt utgör en förvanskning enligt 8 kap 13 § PBL.

Skönhetsrådet anser att stenmuraren ska bevaras i sin helhet, men accepterar rivningen av Enkehuset.

Västra Södermalms hembygdsförening och Kulturarvet - Ej till salu! anser att planen bryter mot förvanskningsförbudet och varsamhetskravet.

Flera personer är negativt inställda till de planerade rivningarna. Den historiska muren beskrivs som ett arkitektoniskt och hantverksmässigt mästerverk utan motsvarighet på Södermalm eller i Stockholm, och man kräver att den bevaras i sin helhet. Flera personer begär att en särskild kulturklassificering eller byggnadsminnesförklaring av muren görs innan ärendet går vidare, och efterfrågar alternativa lösningar där muren kan integreras. Även 1960-talsbyggnaden Enkehuset anses ha ett stort kulturhistoriskt värde som bör bevaras. En person beskriver förslaget i sin helhet som ett "klumpigt och förfulande övergrepp på kulturmiljön".

Flera personer är kritiska till de nya byggnadernas placering och höjd, då de anses minska och förstöra Gubbhusets historiska och arkitektoniska särdrag. Det betonas att Gubbhuset och muren utgör en odelbar arkitektonisk enhet som måste bevaras för att det historiska sammanhanget ska bestå. Man anser att de nya volymerna riskerar att "kväva" Gubbhuset så att det förlorar sin unika, upphöjda position i stadsbilden och "försvinner in bland andra hus". Det framförs att Hus B och C inte bör möta taknocken på Gubbhuset och att de föreslagna våningshöjderna måste sänkas för att inte inskränka på historien.

Flera personer anser att projektet skadar riksintresset för kulturmiljövård, anpassningen till naturen samt förstör oersättliga byggnadsverk. Det anses att förslaget strider mot gällande lagar och riktlinjer, däribland Plan- och bygglagen och stadens egna riktlinjer för bebyggelse i känsliga miljöer. Rivningen av muren och förändringen av området anses innebära en direkt "förvanskning" av kulturvärden. Till stöd för detta hänvisar och citerar man tidigare kritiska remissvar från Länsstyrelsen, Stadsmuseet, Rådet till skydd för Stockholms skönhet, Samfundet S:t Erik och Trafikkontoret.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att stenmuren och Gubbhuset besitter betydande kulturhistoriska värden. Stadsbyggnadskontoret delar dock inte synpunkterna att planförslaget innebär en förvanskning enligt 8 kap. 13 § PBL. Genom omsorgsfull placering av ny bebyggelse blir förutsättningarna och läsbarheten kring stadsbyggandets historia fortsatt god då till exempel naturstensmur sparas inom kvarteret och säkerställs med en planbestämmelse att den ska sparas och inte får rivas. Cirka 90 meter naturstensmur längs Heleneborgsgatan och cirka 150 meter längs Högalidsgatan sparas, vilket gör att områdets kulturhistoria även fortsättningsvis är avläsbar. I en avvägning mellan de kulturhistoriska värdena och möjliggörande av bostadsbebyggelse bedömer kontoret att de nya bostäderna och de stadskvaliteter som tillskapas sammantaget överväger förlusten av den mur som behöver tas bort. Utvecklingen av Borgarhemmet och kvarter Yxan 4 anses således vara väl förankrad i stenstaden och vara anpassat till kulturmiljön. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att planförslaget, med de planbestämmelser som föreslås, ger ett tillräckligt skydd för de kulturhistoriska värdena och att planhandlingarna tydligt redovisar hur förslaget förhåller sig till dessa.

Stadsbyggnadskontoret delar inte de privatpersoner som framför att Enkehuset har ett stort kulturhistoriskt värde som bör bevaras. Enkehuset bedöms inte besitta sådana kulturhistoriska värden att ett bevarande är motiverat i förhållande till planens syfte.

Stadsbyggnadskontoret delar inte bedömningen från Västra Södermalms hembygdsförening och Kulturarvet – Ej till salu! att planförslaget bryter mot förvanskningsförbudet eller varsamhetskravet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planbestämmelserna är väl utformade för att säkerställa att Gubbhuset och de delar av muren som behålls kommer att bevaras på ett varsamt sätt med stor hänsyn till kulturmiljön.

Vad gäller synpunkten om att muren och Gubbhuset utgör en odelbar arkitektonisk enhet noterar stadsbyggnadskontoret att detta samband är centralt för förståelsen av platsen. Stadsbyggnadskontoret delar dock inte synpunkten att ny bebyggelse nödvändigtvis måste sänkas för att historian ska vara avläsbar. Gubbhuset blir genom planförslaget återigen en solitär utan tillbyggnader där dessutom många av husets äldre delar återställs. På så sätt ökar den historiska läsbarheten i området.

Begäran om en särskild kulturklassificering eller byggnadsminnesförklaring av muren faller utanför ramen för detta planärende och hanteras av annan myndighet.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte påtagligt skadar riksintresset för kulturmiljövård. Riksintresset som sådant tar sikte på de värden som gör området riksintressant i sin helhet, och stadsbyggnadskontoret bedömer att dessa värden kan upprätthållas trots den föreslagna förändringen, förutsatt att planbestämmelserna och utformningskraven efterlevs.

Park, natur och vatten

Park och grönområden

Naturskyddsföreningen Stockholm anser att ingreppet i naturmiljön är för stort och att ekologiska spridningsvägar bryts.

Södermalmsparkernas Vänner anser att detaljplanen skadar naturmiljön och mikroklimatet permanent då träd fälls och hårdgjord mark ökar.

Västra Södermalms hembygdsförening och Kulturarvet - Ej till salu! anser att biologiska spridningsvägar till naturminnet Pålsundsparken hotas.

Flera personer motsätter sig starkt att uppvuxna träd, gamla äppelträd och grönytor fälls och exploateras i en stadsdel som redan har brist på grönska. Området beskrivs som en viktig "oas" och "grön lunga" på Södermalm vars befintliga vegetation är avgörande för att mildra buller, luftföroreningar och höga temperaturer från närliggande gator. Man påpekar att det är ett resursslöseri att avverka fullvuxna träd som binder koldioxid och erbjuder viktiga ekosystemtjänster såsom luftrening och temperaturreglering. Det ifrågasätts starkt om nya träd eller små kompensationsåtgärder som gröna tak överhuvudtaget kan ersätta den förlorade parkmarkens funktioner. Dessutom anses bebyggelse på trädgårdsmark strida mot stadens egna styrdokument, såsom Parkplan Södermalm och översiktsplanen.

Flera personer framför att projektet hotar den biologiska mångfalden samt insekts-, djur- och fågellivet, inklusive fladdermöss. Den befintliga parken utgör en viktig förbindelselänk för djur- och växtliv mellan Skinnarviksparken och Högalidskyrkan. En person understryker att kvarteret Yxan har en central roll i två specifika spridningsområden: dels ett nord-sydligt (Pålsundsparken–Yxan–Kristinehovs Malmgård) och dels ett väst-östligt (Reimersholme–Långholmen–Högalidsparken–Yxan–Skinnarviksparken).

En person pekar på att närmiljön drabbas av stora kumulativa effekter på grund av flera samverkande projekt. Yxan påverkas redan av pågående arbeten vid Hornsbruksgatan, den nya tunnelbanelinjen samt gatuombyggnader på Heleneborgsgatan,

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Varvsgatan och Högalidsgatan (där en breddning uppges kräva avverkning av ett tiotal vuxna träd, vilket försämrar dagvattenhanteringen). Framtida planerade byggprojekt vid Münchenbryggeriet och Södermalm 2:8 riskerar att minska stadsdelens gröna spridningsvägar ytterligare.

Flera personer betonar att minskningen av gröna ytor slår negativt mot folkhälsan och att förslaget inte tar hänsyn till det ökade behovet av rekreationsytor i samband med klimatförändringarna. Det hänvisas till forskning som visar att tillgång till urban grönska verkar stressreducerande, uppmuntrar till fysisk aktivitet, förbättrar den psykiska hälsan och den sociala sammanhållningen samt minskar exponeringen för värmeöar. Vetenskapliga studier visar även att grönska minskar risken för hjärt-kärlsjukdomar, respiratoriska sjukdomar och typ 2-diabetes, samtidigt som barn i gröna miljöer uppvisar bättre kognitiv utveckling och lägre risk för övervikt.

Två personer lyfter fram att projektet försämrar mikroklimatet genom att medvetet skapa skuggmiljöer, vilket anses vara en dålig strategi i ett nordiskt klimat. Det påpekas också att de befintliga grönytorna i området är mycket hårt nyttjade och att den kvarvarande, beskrivna "parken" inte är lämplig som ersättning eftersom den är topografiskt otillgänglig för personer med rullatorer och rullstolar.

En person föreslår att de befintliga parkeringsplatserna intill muren istället ska ersättas med en trottoar, nya träd, cykelparkeringar och kvartersbebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar bedömningen från Naturskyddsföreningen Stockholm, Södermalmsparkernas Vänner, Västra Södermalms hembygdsförening och Kulturarvet – Ej till salu! att planförslaget innebär en påverkan på naturmiljön och befintliga grönvärden i området. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att denna påverkan är av mindre karaktär samt att de ekologiska spridningsvägarna i sin helhet inte avskärs av planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret delar synpunkten om att fullvuxna träd erbjuder ekosystemtjänster – däribland koldioxidbindning, temperaturreglering, luftrening och dagvattenhantering – som inte kan ersättas fullt ut av nyplanteringar på kort sikt. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att planförslaget, med krav på gröna tak, gröna gårdar och nyplanteringar, kan kompensera för delar av de förlorade grönvärdena över tid.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Synpunkten om att planförslaget strider mot Parkplan Södermalm och översiktsplanens intentioner noteras. Stadsbyggnadskontoret delar inte synpunkten om att planförslaget skulle strida mot översiktsplanens intentioner, utan vidhåller istället att planens syfte ligger i linje med de övergripande stadsbyggnadsmålen i översiktsplanen, särskilt målen En växande stad, En sammanhängande stad och God offentlig miljö. Vad gäller Parkplan Södermalm är detta inte ett bindande dokument för staden utan ett vägledande dokument för stadens egna grönområden och parker. I denna detaljplan så utgörs förslaget inte av ytor som praktiskt tillämpas som park och underhålls av staden.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om kumulativa effekter i kombination med pågående och planerade projekt i närområdet, däribland Hornsbruksgatan, Münchenbryggeriet och Södermalm 2:8. I och med de små effekter på grönstruktur som uppstår i samband med denna detaljplan bedömer Stadsbyggnadskontoret att de relevanta effekterna på grönstrukturen redovisas i tillräcklig utsträckning i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om att den kvarvarande grönytan är topografiskt otillgänglig för personer med rullatorer och rullstolar. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att dessa ytor utgör privat mark och kommer även fortsättningsvis inte vara allmänt tillgängliga men att de privata ytor som skapas uppfyller alla tillgänglighetskrav för människor med någon form av funktionsnedsättning.

Stadsbyggnadskontoret noterar förslaget om att ersätta befintliga parkeringsplatser intill muren med trottoar, träd, cykelparkeringar och kvartersbebyggelse. Förutom kvartersbebyggelse är det precis vad som föreslås i aktuell detaljplan inklusive längsgående parkering till skillnad från dagens tvärställda parkering.

Stadsbyggnadskontoret noterar att befintliga träd och viss grönska kommer att försvinna. Exploateringen kompenseras delvis genom nyplanteringar, gröna gårdar och tak.

Skyddade områden

Några personer anser att naturminnet Pålsundsberget påverkas negativt dels genom ökad skuggning som påverkar den biologiska mångfalden, dels som en spridningsväg som avskärs.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna om att naturminnet Pålsundsberget riskerar att påverkas negativt men delar inte denna bedömning.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Sociala värden

Socialt värdeskapande perspektiv

Flera personer anser att tryggheten i området riskerar att minska om kommersiella lokaler i bottenvåningarna står tomma och anser att det finns en överhängande risk för detta. Flera personer tar även upp att stora restauranger med alkoholservering attraherar berusade personer sena kvällar.

Flera personer är negativt inställda till att området blir mer ålderssegregerat och monokulturellt, då det redan finns en övervägande stor andel senior- och äldreboenden i närområdet.

Några personer anser att nyproduktion av det här slaget fördjupar ekonomiska klyftor och bidrar till gentrifiering i stadsdelen.

En person anser att stadsbyggnadskontorets jämställdhetsperspektiv är förenklat och menar att en minskad trafiksäkerhet i grunden är en jämställdhetsfråga som drabbar kvinnor, barn och äldre hårdast, då de på strukturell nivå oftare går eller cyklar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar bedömningen att aktiva bottenvåningar är centrala för ett tryggt och levande stadsrum. Planförslaget möjliggör centrumändamål i bottenvåningarna och stadsbyggnadskontoret bedömer att lägets centrala karaktär med god tillgång till kollektivtrafik ger goda förutsättningar för att lokalerna ska nyttjas. Detaljplanen kan dock inte reglera vilka specifika verksamheter som etableras i lokalerna, däribland alkoholtillstånd, vilket prövas i annan ordning.
Stadsbyggnadskontoret noterar oron för att tomma lokaler eller verksamheter med sena öppettider kan påverka tryggheten negativt men bedömer denna risk som liten sett delvis till platsens centrala läge och delvis till det utrymme som kommer att finnas tillgängligt för dessa lokaler. Enbart en plats kommer lämpa sig för större verksamhet med tillhörande servering, hörnet på hus C, vilken idag planeras för caféverksamhet.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om att planförslaget riskerar att bidra till ålderssegregation och ett monokulturell prägel i ett område där andelen senior- och äldreboenden uppges vara hög. Frågan om den sammantagna boendesammansättningen på stadsdelsnivå faller utanför vad en enskild detaljplan kan reglera, men stadsbyggnadskontoret bedömer att synpunkten speglar en relevant stadsbyggnadsfråga som bör beaktas i den bredare planeringen för stadsdelen.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om att nyproduktion av det här slaget riskerar att fördjupa ekonomiska klyftor och bidra till

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

gentrifiering. Upplåtelseform och hyresnivåer regleras inte i detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att dessa frågor i första hand hanteras genom stadens bostadspolitiska mål och program, och att de ligger utanför vad planprocessen ensam kan åstadkomma.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om att jämställdhetsperspektivet i planhandlingarna är förenklat och att en minskad trafiksäkerhet strukturellt drabbar kvinnor, barn och äldre hårdast. Stadsbyggnadskontoret håller med i sakfrågan men menar på att området inte får en minskad trafiksäkerhet. Korsningen mellan Heleneborgsgatan och Högalidsgatan planeras att öppnas i samband med detaljplanens genomförande, detta kommer leda till mer genomgåendetrafik och mindre backrörelser längs båda vägarna. Påbackningsolyckor står för cirka 12 % av alla trafikolyckor med fotgängare. I övrigt så skapas en standardhöjning gångbanor och trafikmiljön som en helhet.

Barnrättsperspektivet

Flera personer anser att den ökade biltrafiken och öppnandet av gatukorsningar för biltrafik kommer att störa trafiksäkerheten menligt för barn och ungdomar på väg till skolor och förskolor.

Flera personer anser att de minskade grönytorna i och kring planområdet drabbar barn negativt eftersom de befintliga parkytorna idag är hårt utnyttjade som lekplatser.

En person anser att bristen på parkeringsplatser särskilt kommer att drabba barnfamiljer i området som är beroende av bil. Personen anser att en sämre luftkvalitet till följd av minskad grönska och ökad trafik hämmar barns lungfunktion och framtida hälsa.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar oron för barns trafiksäkerhet och bedömer att frågan är central i planprövningen. Planförslaget innebär en standardhöjning av gångbanor längs Heleneborgsgatan och Högalidsgatan. Stadsbyggnadskontoret delar dock inte bedömningen att den tillkommande trafiken i avgörande grad försämrar trafiksäkerheten för barn och ungdomar på väg till skolor och förskolor.

Stadsbyggnadskontoret noterar att de befintliga parkytorna i och kring planområdet uppges vara hårt nyttjade som lekplatser och att en minskning av dessa ytor drabbar barn negativt. Stadsbyggnadskontoret konstaterar dock att det inom planområdet idag inte finns någon parkyta avsedd för barn eller tillgänglig för barn. De parkytor som ligger i anslutning till planområdet avses inte röras och kommer att bevaras precis som de är.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om att en minskning av parkeringsplatser särskilt drabbar barnfamiljer med behov av bil. Området har idag en högre andel bilparkering än resterande delar av Södermalm och kommer efter genomfört projekt att ligga på ungefär samma nivåer som övriga Södermalm.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) anser att dagvattenhanteringsförslaget måste förtydligas gällande hur dagvattnet ska anslutas till det allmänna ledningsnätet.

Flera personer har farhågor att den minskade mängden grönytor och byggnation på trädgårdsmark kommer att försämra områdets naturliga dagvattenhantering och öka risken för översvämningar. Man påpekar att den befintliga avrinningssituationen redan är bristfällig och att trädgårdsmarken i dag fungerar som en viktig absorptionsyta. Två personer lyfter särskilt att avverkningen av uppvuxna träd drastiskt minskar markens förmåga att magasinera och fördröja dagvatten. En person påpekar specifikt att Eolsgatan, där vatten i dag rinner ner med risk för översvämning, helt har utelämnats i planens redovisning.

Två personer anser att planförslaget saknar tillräckliga utredningar om dagvattenhanteringen kopplat till framtida klimatförändringar och skyfallsrisker. Det ifrågasätts varför fokus i princip enbart legat på att utreda vattenkvalitet i stället för faktiska dagvattenmängder. En person anser att utredningen saknar konkreta redovisningar av flödesökningar samt materialval, och kräver – i likhet med ytterligare en person – en konkret dagvattenstrategi som innehåller exakta beräkningar för flödesökning, materialval och nödvändig fördröjningsvolym.

Två personer påpekar att dagvattnet från området leds ut i Mälaren-Riddarfjärden, en recipient som redan har en otillfredsställande vattenstatus. De anser att planförslaget helt saknar en nödvändig konsekvensbedömning enligt EU:s ramdirektiv för vatten, samt att det saknas konkreta åtgärder som garanterar att miljökvalitetsnormerna för vatten faktiskt uppnås till år 2027.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA) synpunkt om att dagvattenhanteringsförslaget behöver förtydligas avseende anslutning till det allmänna ledningsnätet. Ledningssamordning kommer att utvecklas under genomförandet

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

där det kommer att förtydligas hur dagvatten kommer ansluta till aktuellt ledningsnät.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna om att den befintliga trädgårdsmarken fungerar som en viktig absorptionsyta och att avverkning av uppvuxna träd minskar markens förmåga att magasinera och fördröja dagvatten. Planförslaget inkluderar fördröjningsåtgärder i form av gröna tak och underjordiska magasin i syfte att säkerställa att dagvattenavrinningen inte ökar jämfört med nuläget. Risk för översvämning till följd av planförslaget är låg då inga instängda områden kan identifieras inom planområdet. Någon ökad risk för översvämning vid Eolsgatan till följd av planförslaget finns därmed inte.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna om att utredningen i alltför hög grad fokuserat på vattenkvalitet snarare än dagvattenmängder och skyfall. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de dagvattenmängder och skyfallsflöden som tagits fram i samband med detaljplanen är tillräckliga för att förstå dess konsekvenser.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om att dagvattnet från området leds till Mälaren–Riddarfjärden, en recipient med otillfredsställande vattenstatus, och att en konsekvensbedömning i förhållande till EU:s ramdirektiv för vatten samt miljökvalitetsnormerna för vatten saknas. Stadsbyggnadskontoret bedömer att denna fråga behöver hanteras tydligare i planhandlingarna och avser att se över om planbeskrivningen behöver kompletteras med en redovisning av planförslagets påverkan på recipienten och hur miljökvalitetsnormerna för vatten säkerställs.

Trafik

Motortrafik

Trafikkontoret är positivt till att upphäva begränsningen för fordonstrafik mellan gatorna eftersom det minskar behovet av backrörelser, men anser att god sikt i den nya kurvan måste säkerställas.

Flera personer motsätter sig starkt att korsningen öppnas upp för allmän trafik. Man anför att det kommer att leda till ökad genomfartstrafik, buller, avgaser, försämrad luftkvalitet samt en ökad otrygghet i ett område som i dag är bilfritt. Flera påpekar dessutom att den ökade trafikmängden i den snäva "hårnålskurvan" utgör en direkt säkerhetsrisk.

Flera personer är mycket kritiska till att ett stort antal parkeringsplatser försvinner på Heleneborgsgatan, vilket anses förvärra en redan akut och ansträngd parkeringssituation. En person

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

anger specifikt att så många som 190 av dagens 217 gatuparkeringsplatser kommer att försvinna. Det påpekas att de nya platserna i det underjordiska garaget främst är avsedda för de tillkommande bostäderna och inte kompenserar förlusten för besökare och befintliga boende. En person kräver därför en bindande ersättningsplan för samtliga borttagna platser.

Flera personer är starkt negativt inställda till att uppåt 100 gatuparkeringsplatser försvinner, vilket anses förvärra en redan akut parkeringsbrist i området.

Flera personer anser att de nya garageinfarterna och lastzonerna är felaktigt placerade och att de försämrar trafiksäkerheten, i synnerhet för gående och barn på Heleneborgsgatan. Man föreslår att dessa funktioner flyttas från Heleneborgsgatan till Högalidsgatan för att skona boende på Heleneborgsgatan från biltrafik, tung trafik, buller och luftföroreningar. Två personer kräver att en formell trafiksäkerhetsbedömning vid de planerade infarterna samt en analys av hur trafikbullret påverkar befintliga bostäder tas fram.

Flera personer framhåller att den ökade trafiken från fler boende och kommersiella lokaler strider direkt mot stadens övergripande mål om minskad bilism. Det poängteras även att den förväntade, mer välbeställda befolkningen i de nya bostäderna kan antas ha en generellt högre bilandel.

Flera personer efterfrågar garantier för ersättningsparkeringar.

Några personer anser att minskat antal parkeringsplatser leder till ökade koldioxidutsläpp via onödig biltrafik som söker parkering.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar Trafikkontorets bedömning att ett upphävande av begränsningen för fordonstrafik mellan gatorna minskar behovet av backrörelser och därmed förbättrar trafiksäkerheten. Stadsbyggnadskontoret delar också Trafikkontorets krav på att god sikt i den nya kurvan måste säkerställas och anser att detta är säkerställt till den grad det går i detta skede.

Stadsbyggnadskontoret noterar invändningarna mot att korsningen öppnas för allmän trafik och att detta bedöms leda till ökad genomfartstrafik, buller och försämrad luftkvalitet. Mängden trafik som ökar till följd av planförslaget bedöms som låg och den mängd buller inklusive luftkvalitet som uppstår till följd av detta.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna om att ett stort antal gatuparkeringsplatser försvinner längs Heleneborgsgatan och att detta förvärrar en redan ansträngd parkeringssituation för befintliga boende och besökare. Minskningen av antalet

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

parkeringsplatser är i linje med stadens parkeringsnorm och trafikstrategi, som syftar till att minska bilanvändningen i centrala lägen med god kollektivtrafiktillgång. Stadsbyggnadskontoret noterar att det underjordiska garagets platser till viss del kan kompensera bortfallet för befintliga boende och besökare. Kravet på en bindande ersättningsplan för samtliga borttagna platser kan inte tillgodoses inom ramen för en detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna om att garageinfarterna och lastzonerna är felaktigt placerade på Heleneborgsgatan och att dessa bör flyttas till Högalidsgatan för att skona befintliga boende från biltrafik, tung trafik och buller. Stadsbyggnadskontoret bedömer att placeringen av garageinfarterna och lastzonerna är korrekt placerade. Skulle dessa istället placeras längs med Högalidsgatan skulle de istället hamna för högt och hamna i konflikt med planerad planlösning.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om att ökad trafik från tillkommande bostäder och kommersiella lokaler riskerar att strida mot stadens mål om minskad bilism. Planområdet har ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik, vilket i enlighet med stadens trafikstrategi motiverar ett lågt parkeringstal och ger goda förutsättningar för att de boende i huvudsak väljer hållbara färdslag. Stadsbyggnadskontoret delar inte bedömningen att ökad parkeringssöktrafik till följd av ett minskat antal platser innebär ökade koldioxidutsläpp i en utsträckning som påverkar planbedömningen i avgörande grad.

Gång- och cykeltrafik

Trafikkontoret är positivt till att gångbanor breddas och rustas upp. Organisationen understryker vikten av att stadens krav på cykelparkeringstal tillgodoses fullt ut.

Flera personer anser att förslaget påverkar gång- och cykeltrafiken i området starkt negativt. Man anför att den ökade biltrafiken kommer att förstöra de nuvarande lugna och säkra promenad- och cykelstråken längs Heleneborgsgatan, Högalidsgatan och stråket mot Skinnarviksparken. Det betonas att detta är en allvarlig säkerhetsfråga som i synnerhet drabbar barn, kvinnor och äldre som regelbundet går eller cyklar till områdets skolor och förskolor.

Flera personer påpekar att planen har bristfälliga lösningar för hållbar mobilitet och tillgänglighet i höjdled för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det lyfts fram att den kuperade terrängen och befintliga trappor redan utgör stora fysiska barriärer, och man kritiserar planen för att sakna tydliga redovisningar av hur personer med rörelsehinder ska kunna röra sig självständigt i området.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

En person motsätter sig att Kristinehovsgatan tas bort, då gatan i dag utgör en viktig och säker koppling för fotgängare och cyklister på väg till skolor och förskolor. Personen menar att ett borttagande direkt motverkar detaljplanens uttalade syfte att underlätta rörligheten.

En person framför önskemål om att specifika cykelparkeringar ska läggas till och integreras som en fast del i den framtida gatuutformningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar Trafikkontorets positiva bedömning av att gångbanor breddas och rustas upp. Stadsbyggnadskontoret delar även Trafikkontorets krav på att stadens cykelparkeringstal tillgodoses fullt ut viket regleras i exploateringsavtal. Synpunkten från en privatperson om att cykelparkeringar bör integreras som en fast del i gatuutformningen noteras och bedöms ligga i linje med stadens riktlinjer för hållbar mobilitet.

Stadsbyggnadskontoret noterar de starka invändningarna mot att ökad biltrafik försämrar säkerheten längs Heleneborgsgatan, Högalidsgatan och stråket mot Skinnarviksparken, i synnerhet för barn, kvinnor och äldre som regelbundet rör sig till fots eller cykel i området. Stadsbyggnadskontoret delar inte bedömningen att tillkommande trafik i avgörande grad försämrar tryggheten för oskyddade trafikanter.

Stadsbyggnadskontoret noterar invändningen mot att Kristinehovsgatan tas bort och att den i dag utgör en viktig koppling för fotgängare och cyklister på väg till skolor och förskolor. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att detaljplanen vid samråd innehöll denna del, men att denna efter samrådet bröts ut och nu behandlas i en egen detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna om bristfälliga lösningar för tillgänglighet i höjdled för personer med nedsatt rörelseförmåga. Den kuperade terrängen i området utgör i dag en befintlig fysisk barriär som inte kan hanteras utan att göra större topologiska åtgärder på hela stadsdelen.

Kollektivtrafik

Trafikförvaltningen anser att alla förändringar gällande busstrafiken måste ske i samråd med dem, och att motiv samt konsekvenser måste redovisas tydligt i planen.

Flera personer anser att en omläggning av busslinjen eller en flytt av busshållplatsen är negativt. De påpekar att många äldre och personer med funktionsnedsättning bor i området, särskilt i

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

servicehuset Skinnarviken, och är beroende av att ha nära till en busshållplats.

En person påpekar att planerna även innefattar att strukturera om trafiken och busslinjen till det befintliga seniorboendet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar Trafikförvaltningens bedömning att alla förändringar gällande busstrafiken måste ske i samråd med dem. I det fortsatta genomförandet ska detta säkerställas och motiveras.

Stadsbyggnadskontoret noterar att många äldre och personer med funktionsnedsättning bor i området, särskilt i servicehuset Skinnarviken, och är beroende av nära tillgång till kollektivtrafik. Stadsbyggnadskontoret bedömer att tillgängligheten till kollektivtrafik för dessa grupper är central och måste säkerställas inför eventuella förändringar av hållplatsläge eller linjedragning. Eventuella förändringar av busslinjen till det befintliga seniorboendet ska genomföras i nära samråd med Trafikförvaltningen.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Södermalmsparkernas Vänner anser att ökat buller har en kumulativ negativ effekt på människors hälsa och kan orsaka stress och sömnstörningar.

Flera personer anser att bullret kommer att öka på grund av den nya genomfartstrafiken, de nya garageinfarterna och varuleveranser till eventuella kommersiella lokaler. De menar att den ökade ljudnivån och luftföroreningarna kommer att ha en negativ inverkan på boendemiljön och hälsan för de boende, och att den redan ansträngda miljön nära Hornsgatan blir ännu sämre.

Flera personer är oroliga för buller och vibrationer under den långa byggtiden. De påpekar att de befintliga byggnadern riskerar att få sprickbildning på grund av sprängningsarbetet.

Flera personer anser att de befintliga bullerutredningarna är bristfälliga. De menar att utredningen inte ger en korrekt bild av hur bullret från de nya husen kommer att påverka befintliga hus med äldre fönster. En person påpekar också att det saknas en redovisning för hur man ska klara Naturvårdsverkets riktlinjer för buller under byggskedet.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Två personer påpekar att buller har en kumulativ negativ effekt på hälsan och kan orsaka bland annat hjärt- och kärlsjukdomar samt stress.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Södermalmsparkernas Vänners och flera privatpersoners synpunkter om att ökad biltrafik, garageinfarterna och varuleveranser till kommersiella lokaler riskerar att öka bullernivåerna i ett område som redan är ansträngt av trafikbuller från Hornsgatan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det framtida trafikbullret klarar gällande riktvärden för inomhusmiljö, men noterar att befintliga byggnader med äldre fönster kan ha sämre förutsättningar att uppfylla dessa värden.

Stadsbyggnadskontoret noterar de kumulativa hälsoeffekter av buller som lyfts fram av Södermalmsparkernas Vänner och flera privatpersoner, däribland ökad risk för hjärt- och kärlsjukdomar och sömnstörningar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de redovisningar bullernivåerna som idag ingår i planhandlingarna ger en tillräcklig bild av planförslagets konsekvenser för boendemiljön.

Stadsbyggnadskontoret är medvetet om att byggskedet kommer att medföra buller och vibrationer under en längre tid. Kontoret noterar också oron för sprickbildning i befintliga byggnader till följd av sprängningsarbeten, liksom synpunkten att det saknas en redovisning av hur Naturvårdsverkets riktvärden för buller under byggskedet ska klaras. Buller och vibrationer under byggskedet regleras genom miljöbalken och hanteras i samband med bygglov och anmälan om miljöfarlig verksamhet. Vibrationsmätningar och kontrollprogram vid eventuell sprängning är ett krav som ställs på byggaktören i enlighet med gällande praxis.

Olycksrisk

Flera personer anser att det föreligger en stor risk för sprängskador på intilliggande gamla hus, murar och bergvärmeanläggningar vid sprängning för underjordiska garage.

Några personer framför att deras bergvärmeanläggningar riskerar att sluta fungera till följd av sprängningarna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar oron för sprängskador på intilliggande äldre byggnader, murar och bergvärmeanläggningar. Riskerna vid sprängning för underjordiska garage hanteras inom ramen för miljöbalken och gällande praxis, och innefattar förbesiktning av intilliggande byggnader samt löpande vibrationsmätningar under genomförandet. Stadsbyggnadskontoret

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

bedömer att riskerna kan hanteras på ett betryggande sätt förutsatt att dessa krav efterlevs, och att ansvaret för att vidta nödvändiga skyddsåtgärder åvilar byggaktören.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna om att befintliga bergvärmeanläggningar riskerar att sluta fungera till följd av sprängningsarbetena. Stadsbyggnadskontoret bedömer dels att genomförandet av detaljplanen inte är beroende av sprängningar då det går att göra den typ av ingrepp som krävs på flera sätt, samt att detta då kommer att prövas inom ramen för den typ av arbeten.

Ras, skred och erosion

Stella och Percy Tamms Benevolent Stiftelse befarar att exploateringen kan medföra att en av deras terrasser rasar, och anser att planen saknar en adekvat riskanalys gällande detta.

En person anser att stödmuren mot Söder Mälarstrand är i dåligt skick och varnar för att sprängningarna kan leda till ras och sättningar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Stella och Percy Tamms Benevolent Stiftelses farhågor om att exploateringen kan medföra att en av deras terrasser rasar och att planen saknar en adekvat riskanalys i denna del. Stadsbyggnadskontoret noterar även synpunkten om att stödmuren mot Söder Mälarstrand bedöms vara i dåligt skick och att sprängningsarbetena riskerar att leda till ras och sättningar. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att markens stabilitet inom planområdet är god och bedömer att de frågor som är aktuella har prövats i detaljplanen tillsammans med tillhörande utredningar. Byggaktören ansvarar för att erforderliga skyddsåtgärder vidtas och att stabiliteten upprätthålls under hela byggtiden, i enlighet med gällande geotekniska krav och praxis.

Förorenad mark

En person anser att konstaterade markföroreningar med cancerogena ämnen i närområdet behöver tas om hand och analyseras vidare.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten. Inför godkännandet av detaljplanen efter den första granskningen genomfördes fördjupade markmiljöutredningar avseende bland annat klorerade lösningsmedel. Utredningarna visade på låga värden och bedömde att det inte föreligger risk för att de klorerade ämnena påverkar framtida markanvändning negativt. Hantering av eventuella

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

kvarvarande föroreningar regleras i planbestämmelserna och sker i enlighet med miljöbalkens bestämmelser.

Totalförsvar

Flera personer efterfrågar hur behovet av skyddsrum ska tillgodoses när området förtätas med fler bostäder.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten. Behovet av skyddsrum övervakas av Myndigheten för civilt försvar och ligger utanför detaljplanens prövning.

Miljö- och klimataspekter

Miljökonsekvenser, hållbarhet och klimat

Flera personer anser att det är fel ur ett klimatperspektiv att riva fungerande byggnader på grund av de stora koldioxidutsläpp det genererar.

Flera personer anser att minskad grönska och ökad hårdgjord yta leder till skapandet av så kallade värmeöar, vilket drabbar hälsan under värmeböljor och strider mot stadens klimatmål.

En person anser att rivningen av det befintliga huset och länkbyggnaden orsakar stora CO2-utsläpp. Personen menar också att avverkningen av minst 34 uppvuxna träd inte bara innebär en förlust av CO2-lagring, utan även minskar markens förmåga att magasinera dagvatten. De äldre förlorar också en vacker parkmiljö som bidrar till hälsa. Personen anser att stora mängder avfall kommer att bildas av rivningen av byggnaderna och muren, samt från byggandet av underjordiska garage.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna om att rivning av fungerande byggnader genererar stora koldioxidutsläpp och att detta är problematiskt ur ett klimatperspektiv. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att den aktuella byggnaden är uttjänt och gör avvägningen att rivningen av denna byggnad tillgodoser ett större allmänintresse.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om att avverkningen av uppvuxna träd – som uppges uppgå till minst 34 stycken – innebär en förlust av koldioxidlagring, försämrad dagvattenhantering och en försämrad parkmiljö. Stadsbyggnadskontoret bedömer att dessa förluster inte fullt ut kan kompenseras på kort sikt genom nyplanteringar. Planförslaget inkluderar krav på gröna tak och gröna gårdar som i viss mån bidrar till att mildra dessa effekter.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Staden planterar också egna träd på allmän plats i samband med ombyggnation av gatorna.

Stadsbyggnadskontoret noterar oron för ökade värmeöeffekter till följd av minskad grönska och ökad hårdgjord yta, och att detta kan drabba hälsan under värmeböljor samt strida mot stadens klimatmål. Planförslaget inkluderar gröna tak och gårdar, samt träd i gata i syfte att motverka värmeöeffekter. Stadsbyggnadskontoret bedömer att dessa åtgärder är tillräckliga för att hantera frågan.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om att rivning av byggnader och mur samt byggnation av underjordiska garage kommer att generera stora mängder avfall. Detaljplanen som verktyg kan inte styra hur rivningsmassor och avfall ska tas omhand om. Som myndighet så förespråkar stadsbyggnadskontoret att rivnings- och byggavfallet ska hanteras med utgångspunkt i stadens mål om ökad materialåtervinning och cirkulär resurshantering.

Miljöbedömning

Södermalmsparkernas Vänner, Västra Södermalms hembygdsförening och Kulturarvet - Ej till salu! bestrider stadsbyggnadskontorets bedömning och anser att detaljplanen visst medför en betydande miljöpåverkan och därmed behöver miljöbedömmas med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Stadsmuseet anser, i sin bedömning av lagens kriterier, att planen inte kan antas innebära en så betydande miljöpåverkan att en formell miljökonsekvensbeskrivning måste tas fram.

Flera personer anser att beslutet att inte upprätta en miljökonsekvensbeskrivning är felaktigt, eftersom projektet innebär permanent skada på kultur- och naturvärden samt påverkar vattenstatus.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret vidhåller bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och att en formell miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning därmed inte krävs. Länsstyrelsen har inte motsatt sig denna bedömning, vilket stadsbyggnadskontoret lägger en stor vikt på inom ramen för denna process.

Stadsbyggnadskontoret noterar att Södermalmsparkernas Vänner, Västra Södermalms hembygdsförening och Kulturarvet – Ej till salu! bestrider denna bedömning och anser att planförslaget medför en betydande miljöpåverkan. Stadsbyggnadskontoret delar som sagt inte denna bedömning. Undersökning om betydande miljöpåverkan

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

har genomförts i enlighet med de kriterier som anges i miljöbalken och miljökonsekvensbeskrivningsförordningen, och kontoret bedömer att planförslagets konsekvenser för natur- och kulturvärden samt vattenstatus kan redovisas tillräckligt i planbeskrivningen utan en formell miljökonsekvensbeskrivning.

Stadsbyggnadskontoret delar inte de privatpersoners bedömning som anser att beslutet att inte upprätta en miljökonsekvensbeskrivning är felaktigt. De argument som anförs om permanent skada på kultur- och naturvärden samt påverkan på vattenstatus är relevanta sakfrågor som stadsbyggnadskontoret behandlar i planhandlingarna, men de når inte upp till den tröskel för betydande miljöpåverkan som miljöbalken uppställer för att en formell miljöbedömning ska krävas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

En person anser att projektet riskerar att försvåra möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna (MKN) för Mälaren-Riddarfjärden till år 2027, då dagvattenavrinningen från hårdgjorda ytor ökar. Det påtalas även risk för att byggnationen kan påverka grundvattnet med borrhål för bergvärme vilket kan leda till risk för översvämningar eller uttorkning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar inte bedömningen att planförslaget riskerar att försvåra möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för Mälaren–Riddarfjärden till år 2027. Planförslaget inkluderar dagvattenåtgärder i form av fördröjning och rening som syftar till att säkerställa att avrinningens kvalitet och mängd inte försämras jämfört med nuläget. Stadsbyggnadskontoret noterar dock att underlaget för denna bedömning behöver redovisas tydligare i planhandlingarna, bland annat avseende hur de föreslagna åtgärderna konkret säkerställer att miljökvalitetsnormerna för recipienten uppnås.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om att borrhål för bergvärme kan påverka grundvattnet och medföra risk för översvämning eller uttorkning. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att genomförandet av detaljplanen kommer att leda till varken uttorkning eller översvämningar.

Miljökvalitetsnormer för luft

Flera personer anser att luftkvaliteten kommer att försämras på grund av ökad trafik och försvunna träd som tidigare fungerat som en grön lunga mot Hornsgatans föroreningar.

En person anser att kommersiella lokaler och tyngre trafik kommer ge ökade luftföroreningar.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

En person är negativ till att luftkvaliteten kommer att försämras genom förhöjda koldioxidhalter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar inte bedömningen att luftkvaliteten kommer att försämras till följd av planförslaget. Den tillkommande trafiken bedöms vara av sådan begränsad omfattning att gällande miljökvalitetsnormer för luft kan klaras. Stadsbyggnadskontoret noterar dock att underlaget för denna bedömning behöver redovisas tydligare i planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om att avverkning av uppvuxna träd försämrar luftkvaliteten i ett område som i dag är beroende av vegetationen som ett skydd mot trafikföroreningar från Hornsgatan. Stadsbyggnadskontoret delar dock inte bedömningen att luftkvaliteten kommer att försämras till följd av detta då nya träd planteras och luftkvaliteten inom området generellt sett är mycket god.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna om att kommersiella lokaler och tyngre leveranstrafik kan bidra till ökade luftföroreningar i närmiljön men bedömer att denna mängd trafik är så pass liten att det inte kommer att inverka menligt på den befintliga miljön.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och ledningsnät

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) anser att staden måste förbinda exploatören att upplåta rättigheter (servitut eller ledningsrätt) för ledningsområdet "u1", utan ersättningskrav på staden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Stockholm Vatten och Avfalls synpunkt. Krav på servitut och ledningsrätt kommer att säkerställas i exploateringsavtal.

El-, tele och fibernät

Ellevio AB anser att det är av stor vikt att det angivna E-området (nätstation) överensstämmer med tidigare dialog för att säkerställa tekniska funktioner och skyddsavstånd.

Skanova önskar behålla sina markförlagda teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika flyttkostnader, och vill medverka tidigt i planeringen.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna vilka kommer att bevakas i det fortsatta genomförandet.

Energiförsörjning

Stockholm Exergi anser att det är bra med tidig information och samrådsmöten för att planera eventuella ledningsomläggningar och säkra driften av befintliga fjärrvärme- och fjärrkylaledningar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Stockholm Exergis synpunkt och uppmuntrar till fortsatt dialog under genomförandeskedet.

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) anser att yta för fastighetsnära insamling av förpackningar måste planeras in och att lastplatser bör vara 3 meter breda. Organisationen är positiv till att bussgatan öppnas för övrig trafik vilket underlättar avfallshämtning, samt att placeringen av återvinningsstationen säkerställs i planen.

En person anser att planerad sophämtning, lastzoner och varuleveranser på Heleneborgsgatan kommer att orsaka olägenheter i form av buller och trängsel.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Stockholm Vatten och Avfalls krav på att yta för fastighetsnära insamling av förpackningar måste planeras in och att lastplatser bör vara minst 3 meter breda. Stadsbyggnadskontoret bedömer att avfallshanteringen är väl integrerad i förslaget. De nya lastzonerna och öppnandet av gatan skapar goda förutsättningar för fungerande renhållning. Krav på maskinell avfallshantering, fettavskiljare och tillräckliga utrymmen för fastighetsnära insamling hanteras i det fortsatta projekterings- och genomförandeskedet.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om att sophämtning, lastzoner och varuleveranser på Heleneborgsgatan riskerar att orsaka olägenheter i form av buller och trängsel för befintliga boende. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den mängd buller som uppstår till följd av planen gällande sophämtning och diverse varuleveranser kommer att vara mycket låg och att ytterligare åtgärder inte är aktuella.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Räddningstjänst

Storstockholms brandförsvar (SSBF) anser att de inte har något ytterligare att erinra utöver de synpunkter de framfört under det tidigare samrådet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Storstockholms brandförsvars ställningstagande.

Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

Insyn och ljusförhållanden

Stella och Percy Tamms Benevolent Stiftelse anser att stiftelsens nedersta lägenheter hamnar helt i skugga, ifrågasätter solutredningens riktighet och menar att detaljplanen strider mot plan- och bygglagen.

Bostadsrättsföreningarna Gnejsen 2 och Hyveln 129 anser att planförslaget innebär en betydande olägenhet för de boende med förlust av ljus, sikt och rymd.

Flera personer anser att de nya byggnaderna kommer att orsaka omfattande skuggning, ta bort dagsljuset och kraftigt försämra boendemiljön i de angränsande fastigheterna, särskilt i kvarteren Hyveln och Stämjärnet, med lägenheter och innergårdar som hamnar i ständig skugga.

Flera personer är negativt inställda till de genomförda sol- och skuggstudierna och anser att dessa är missvisande och felaktiga då de inte tar hänsyn till lägenheter och gårdar som ligger under gatunivå.

Flera personer är negativt inställda till att insynen kommer att öka för lägenheter som i dag är helt insynsskyddade, samtidigt som det naturliga dagsljuset blockeras av de nya byggnadsvolymerna.

Flera personer anser att förtätningen, de höga byggnaderna och minskningen av grönområden kommer att förvärra lokalklimatet genom att skapa värmeöar och förhindra avkylning under värmeböljor.

En person anser att planförslaget strider mot plan- och bygglagen på grund av de negativa effekterna på ljusförhållandena.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar de invändningar som framförs av Stella och Percy Tamms Benevolent Stiftelse om att stiftelsens

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

nedersta lägenheter riskerar att hamna helt i skugga samt att solutredningens riktighet ifrågasätts. Stadsbyggnadskontoret noterar även att Bostadsrättsföreningarna Gnejsen 2 och Hyveln 129 anser att planförslaget innebär en betydande olägenhet för de boende med förlust av ljus, sikt och rymd.

Stadsbyggnadskontoret är medvetet om att planförslaget medför olägenheter för boende i angränsande fastigheter i form av minskat ljusinsläpp, förändrad utsikt och att insynen kommer att öka.

Dessa olägenheter är en oundviklig konsekvens av förtätning i en innerstadsmiljö och stadsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att de inte är av sådan art och omfattning att de strider mot plan- och bygglagen.

Stadsbyggnadskontoret noterar önskemålen om utökade skuggstudier och bedömer att de ljus- och skuggstudier som har genomförts som underlag till planförslaget och redovisas i planbeskrivningen är tillräckliga för att förstå dess konsekvenser.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de sol- och skuggstudier som tagits fram i samband med detaljplanen är tillräckliga för att förstå dess konsekvenser.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om att de nya byggnadsvolymerna och minskad grönska riskerar att förvärra lokalklimatet genom att skapa värmeöar och försvåra avkylning under värmeböljor. Även om området blir mer skuggigt framöver bedöms denna mängd skugga som så pass lite så att den inte har någon större effekt på ekologiska värden inom området.

Ekonomiska aspekter

Flera personer anser att deras lägenheter kommer att förlora i marknadsvärde på grund av förlorad utsikt, drastiskt minskat ljusinsläpp och en generellt starkt försämrad boendemiljö.

Några personer har funderingar om hur lång tid bygget kommer att ta vad det innebär för befintliga boende i och kring planområdet under byggtiden, och att kompensation för störningar bör säkerställas. En person yrkar på att de boende även bör kompenseras för störningar under genomförandet.

Några personer lyfter att deras affärsverksamheter drabbas. En person påpekar att kunderna inte kan spela in podcast under byggtiden, och en annan att det saknas en plan för hur verksamheterna ska klara sig under den värsta byggtiden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna om att angränsande lägenheter riskerar att förlora i marknadsvärde till följd av förlorad

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

utsikt, minskat ljusinsläpp och en generellt försämrad boendemiljö. Påverkan på fastighetsvärden är inte en sakfråga som prövas inom ramen för plan- och bygglagen och kan därmed inte utgöra skäl för att avslå eller ändra ett planförslag.

Stadsbyggnadskontoret noterar funderingarna om hur lång byggtid som kan förväntas och vad detta innebär för befintliga boende i och kring planområdet. Byggtiden och dess konsekvenser för kringboende regleras inte i detaljplanen utan hanteras inom ramen för miljöbalken och i dialog mellan byggaktören och berörda under genomförandeskedet.

Frågan om ekonomisk kompensation för störningar under byggtiden är en civilrättslig fråga som faller utanför planprocessens ram och kan inte regleras i detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret noterar att några personer lyfter att deras affärsverksamheter riskerar att drabbas under byggtiden, bland annat på grund av buller och vibrationer. Olägenheter för verksamheter under byggskedet regleras inte i detaljplanen utan hanteras inom ramen för miljöbalken och eventuella överenskommelser med byggaktören i genomförandeskedet.

Övriga frågor

Exploateringskontoret anser att planbeskrivningens avsnitt om ansvarsfördelning behöver förtydligas så att det klart framgår att fastighetsägaren ska bekosta ombyggnaden av allmän plats både inom och utanför planområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna från exploateringskontoret och kommer att förtydliga ansvarsfördelningen rörande allmän plats i genomförandeavtalet.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Miljö och hälsoskyddsnämnden
- Trafikverket
- Swedavia

Ej tillgodosedda synpunkter

De huvudsakliga synpunkterna som inkommit under granskningsperioden som ej tillgodosetts är:

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

- Krav på att bevara Enkehuset från 1960-talet i sin helhet.
- Krav på att bevara hela den befintliga naturstensmuren runt fastigheten.
- Krav på att helt bevara befintliga träd och grönområden.
- Krav på att bibehålla befintligt antal gatuparkeringsplatser.
- Krav på att inte öppna upp korsningen Heleneborgsgatan/Högalidsgatan för allmän trafik.
- Krav på att sänka byggnadshöjderna och minska exploateringsgraden för att undvika påverkan på kulturmiljön och för att minska skuggning av befintliga gårdar.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har sammanvägt de olika allmänna och enskilda intressen som aktualiserats under planprocessen. Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan å ena sidan bevarandet av kulturmiljövärden, natur- och rekreationsvärden samt hänsyn till befintliga boendes ljusförhållanden, utsikt, insyn och trafikmiljö, och å andra sidan behovet av att möjliggöra nya bostäder, vårdboenden och centrumverksamheter i ett centralt och kollektivtrafiknära läge kunnat identifieras.

Planförslaget bidrar till stadens mål om ett ökat bostadsbyggande samtidigt som det möjliggör fler vårdplatser och stärker förutsättningarna för ett mer levande och funktionsblandat stadskvarter. Förslaget innebär en utveckling där befintlig infrastruktur och kollektivtrafik kan nyttjas effektivt, vilket är i linje med översiktsplanens intentioner om en hållbar förtätning i centrala lägen.

Kontoret konstaterar samtidigt att planförslaget medför negativa konsekvenser. Rivningen av Enkehuset och delar av naturstensmuren innebär att kulturhistoriska värden påverkas och att platsens karaktär förändras. Genomförandet medför även intrång i befintliga natur- och rekreationsvärden samt en viss påverkan på närboende genom förändrade ljusförhållanden, ökad insyn och förändrade trafikförhållanden. Rivningen innebär dessutom en klimatpåverkan som har beaktats under planprocessen.

Under planprocessen har planförslaget bearbetats och kompletterats med utredningar och förtydliganden för att minska negativa konsekvenser och säkerställa att planens påverkan kan bedömas på ett korrekt sätt. Den samlade bedömningen är att de allmänna intressena av att utveckla området med bostäder, vårdboenden och centrumverksamheter i ett kollektivtrafiknära läge väger tyngre än de negativa konsekvenser som planförslaget medför. Kontoret bedömer att påverkan på kulturmiljön, naturvärdena och

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

omgivningen sammantaget är acceptabel med hänsyn till platsens förutsättningar, de kvaliteter som tillförs och de anpassningar som gjorts under planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Karin Norlander	Felix Staffanson
Enhetschef	Stadsplanerare

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530